

Boekhoudkundige verwerking van verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen bij de huurder

Prof. dr. Stijn Goeminne, Vakgroep Publieke Governance, Management en Financiën

De Commissie voor Boekhoudkundige Normen keurde midden juni een advies goed betreffende de boekhoudkundige verwerking van verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen. De Commissie geeft advies over de rekening, afschrijvingen en voorzieningen.

Juridisch

Wanneer een huurder uitbreidingswerken of verbeteringswerken uitvoert aan gehuurde goederen, valt dit juridisch niet in één paragraaf samen te vatten. De partijen beschikken veelal over een uitgebreide contractuele vrijheid gezien er meestal geen dwingende wettelijke regeling van toepassing is. De regeling voorzien in artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek¹ is een regeling van suppletief recht. De wetgeving op de handelshuur is daarentegen van dwingend recht, maar dit belet partijen uiteraard niet om bijkomende regelingen overeen te komen. Mits naleving van de in voorkomend geval toepasselijke bepalingen van dwingend recht, kunnen de huurder en de verhuurder dus onderling een vergoedingsregeling afspreken indien de huurder de verbeteringswerken bij het einde van het contract laat staan.

Vraagstelling

In het advies antwoordt de Commissie op 3 vragen :

1. Op welke rekening moeten de verbeteringswerken worden geboekt?
2. Hoe moeten deze verbeteringswerken worden afgeschreven?
3. Wanneer dient de huurder een voorziening aan te leggen om het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen?

De Commissie gaat bij de boekhoudkundige bespreking uit van marktconforme verrichtingen waarbij de huurder en verhuurder afspraken maken of en hoeveel de verhuurder betaalt op het einde van het huurcontract voor de uitgevoerde werken.

¹ In artikel 555 BW wordt een vergoedingsregeling bepaald in het geval dat bouwwerken werden verricht op andermans grond zonder dat de bouwheer beschikt over een opstalrecht. Dit artikel stelt dat de eigenaar van het terrein in dat geval het recht heeft om de wegruiming te vorderen van de door de derde uitgevoerde werken of om deze werken te behouden. Indien de eigenaar kiest de werken te behouden is hij verplicht om de materialen en de arbeidslonen te vergoeden. Indien de derde die de werken tot stand heeft gebracht te goeder trouw was, kan de eigenaar de wegruiming niet vorderen, maar heeft hij de keuze om ofwel de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan de door het erf verkregen meerwaarde.

Rekening

De aan de werken verbonden kosten mag de huurder volgens artikel 95 KB. W.Venn. boeken op de rekening “26 Andere Materiële Vaste Activa”.

Afschrijving

De werken mogen vervolgens worden afgeschreven. Hierbij maakt de Commissie onderscheid tussen de situaties waarbij de huurder na afloop van het contract vergoed wordt voor de door de werken ontstane waardevermeerdering, of niet.

Wanneer de huurder werken heeft uitgevoerd, waarbij is afgesproken dat hij hiervoor bij afloop van het huurcontract **wordt vergoed** door de verhuurder, zal hij de afschrijvingen spreiden volgens de economische levensduur van de uitbreidings- of verbeteringswerken. Bij afloop van het huurcontract zal hij, naargelang het geval, een meer- of een minderwaarde dienen te boeken.

De Commissie illustreert voorgaande visie met volgend voorbeeld. Veronderstel een huurder die een onroerend goed huurt, waarvoor hij in het jaar N voor 100.000 euro verbeteringswerken heeft uitgevoerd. Volgens de gemaakte afspraak zal de verhuurder de werkelijke waarde van de door de werken ontstane waardevermeerdering vergoeden bij afloop van het huurcontract. De huurder schrijft deze werken af over een economische levensduur van 10 jaar. Op het ogenblik van de activering van de werken heeft het huurcontract nog een resterende looptijd van 7 jaar. De boekwaarde van de werken bij afloop van het huurcontract is aldus 30.000 euro. De waardevermeerdering van het onroerend goed ingevolge de uitgevoerde werken op dat ogenblik bedraagt 50.000 euro. De huurder verwezenlijkt aldus een meerwaarde van 20.000 euro (i.e. 50.000 – 30.000) bij afloop van het huurcontract.

Wanneer de huurder werken heeft uitgevoerd, waarbij is afgesproken dat hij hiervoor bij afloop van het huurcontract **niet wordt vergoed** door de verhuurder, dan dient hij de werken volledig ten laste te nemen volgens een passend afschrijvingsplan, dus voor de resterende duur van het huurcontract, en moeten de werken bij afloop van het huurcontract enkel worden uitgeboekt.

Voorziening

Analoog als bij opstal is het mogelijk dat, op basis van de concrete omstandigheden, het bestuursorgaan op basis van het voorzichtigheidsbeginsel van oordeel is dat een voorziening moet worden aangelegd om het gehuurde goed, zo dat zou overeengekomen zijn in het huurcontract, bij afloop van de overeenkomst in zijn oorspronkelijke staat te herstellen (repareren of afbreken).

Bemerkt dat de Commissie hier aanvullend aangeeft dat wanneer de huurder evenwel te goeder trouw ervan uitgaat dat hij, ondanks andersluidende contractuele bepalingen, de verbeteringswerken niet zal moeten verwijderen bij afloop van de overeenkomst, dan zal hij logischerwijs in dit concrete geval geen voorziening aanleggen voor de verwijdering ervan.